

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2568

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ / สอบทานแล้ว)



รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้น บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาลของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลนี้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกالدังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทานรหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกالدังกล่าวประกอบด้วยการใช้วิธีการสอบถามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจจะพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทานได้

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกالدังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาลในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

โดยมิได้เป็นเงื่อนไขต่อข้อสรุปในการให้ความเชื่อมั่น ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังนี้

1. หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลข้อที่ 2 ซึ่งกล่าวถึงการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัท
2. หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลข้อ 31.1 และ 31.2 เรื่อง คดีความฟ้องร้องเกี่ยวกับการร้องทุกข์กล่าวโทษกับกลุ่มบุคคลที่ทำให้บริษัทเสียหายจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นก่อนปี 2560 ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ และต่อกองบังคับการปราบปราม

บริษัท สออบบัญญัติ ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

(นายวิโรจน์ สัจธรรมนุกุล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5128

วันที่ 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2568

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/ สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/ สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	102,362,070.85	33,399,810.54	42,705,899.41
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	8	3,757,510.54	1,054,285.34	3,757,510.54
ลูกหนี้จากคดียุติความฟ้องร้องค้ำประกันเงิน	9	-	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	10	119,293,801.59	117,924,858.92	119,293,801.59
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		193,122.02	242,475.44	193,122.02
เงินประกันการชำระหนี้ค้ำประกัน	20	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	11	257,519,341.23	257,519,341.23	257,519,341.23
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		493,125,846.23	420,140,771.47	433,469,674.79
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	30.2	36,279,222.61	31,232,509.52	36,279,222.61
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	29,999,980.00
ที่ดินรอการพัฒนา	13	23,052,888.15	111,825,470.15	23,052,888.15
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	312,374,370.61	321,440,073.92	312,374,370.61
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	15	2,941,024.48	2,859,312.04	2,941,024.48
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	16	710,474.92	754,980.45	710,474.92
สินทรัพย์สิทธิการใช้	17	21,490,503.87	22,323,034.66	21,490,503.87
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
เงินประกันศาล		18,973,360.00	18,973,360.00	18,973,360.00
ภาษีลูกหนี้ ณ ที่จ่าย		19,964,797.15	18,604,610.27	19,964,797.15
เงินรอรับจากการขายทอดตลาด	11	17,240,000.00	17,240,000.00	17,240,000.00
อื่น ๆ		642,866.20	642,866.20	642,866.20
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		453,669,507.99	545,896,217.21	483,669,507.99
รวมสินทรัพย์		946,795,354.22	966,036,988.68	917,139,182.78

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
(นายอภิชัย พันธุมาศ)



(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
(นายวิชัย สัจจะเหตุภัย)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

หน่วย : บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/ สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/ สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	19	27,383,373.13	25,717,505.23	27,343,328.13	25,637,505.23
	หนี้สินที่เกิดจากสัญญา-หมุนเวียน		1,028,031.09	11,237,427.99	1,028,031.09	11,237,427.99
	หนี้สินคิดชำระ	20	588,519,592.65	581,183,976.21	588,519,592.65	581,183,976.21
	ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	22	581,910.57	2,398,129.12	581,910.57	2,398,129.12
	เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	6.2	-	-	35,000,000.00	85,636,410.89
	ภาษีเงิน ได้นิติบุคคลค้างจ่าย		117,401.11	67,347.93	-	-
	หนี้สินหมุนเวียนอื่น		932,946.19	1,160,819.98	930,486.19	1,160,819.98
	รวมหนี้สินหมุนเวียน		618,563,254.74	621,765,206.46	653,403,348.63	707,254,269.42
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
	หุ้นกู้แปลงสภาพ	21	10,035,234.41	-	10,035,234.41	-
	สิทธิในการเลือกแปลงสภาพ	21	5,436,095.31	-	5,436,095.31	-
	หนี้สินตามสัญญาเช่า	22	49,846,035.06	66,007,682.22	49,846,035.06	66,007,682.22
	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	23	8,191,915.48	7,930,053.04	8,191,915.48	7,930,053.04
	ประมาณการหนี้สินคดีความ	31.3	34,099,034.27	33,987,458.92	34,099,034.27	33,987,458.92
	หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		10,360,820.20	10,360,820.20	10,360,820.20	10,360,820.20
	รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		117,969,134.73	118,286,014.38	117,969,134.73	118,286,014.38
	รวมหนี้สิน		736,532,389.47	740,051,220.84	771,372,483.36	825,540,283.80

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมมาศ)



(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายวิชัย สัจจะเหตุทัย)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/ สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/ สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 6,041,259,316 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.70 บาท	25	4,228,881,521.20	4,228,881,521.20	4,228,881,521.20
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 4,548,172,413 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.70 บาท	25	3,183,720,689.10		3,183,720,689.10
หุ้นสามัญ 4,599,098,338 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.70 บาท	25	3,219,368,836.60	3,219,368,836.60	
ส่วนเกิน(ค่า)กว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	25	(1,856,142,735.78)	(1,856,142,735.78)	(1,822,691,440.42)
กำไร(ขาดทุน)สะสม ยังไม่จัดสรร		(1,152,963,136.07)	(1,217,459,401.40)	(1,199,300,416.72)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		210,262,964.75	145,766,699.42	161,728,831.96
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		946,795,354.22	917,139,182.78	987,269,115.76

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

KC
PROPERTY

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายวิชัย สัจจะหยุดภัย)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/สอบทานแล้ว)

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567
รายได้จากการขาย	-	20,304,204.26	-	20,304,204.26
ต้นทุนขาย	-	(13,277,293.33)	-	(13,277,293.33)
กำไรขั้นต้น	-	7,026,910.93	-	7,026,910.93
รายได้อื่น :				
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	-	205,222.02	-	205,222.02
รายได้อื่น	7,748,891.60	2,036,584.58	7,748,891.60	2,036,584.58
รวมรายได้อื่น	7,748,891.60	2,241,806.60	7,748,891.60	2,241,806.60
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(858,739.14)	(2,030,470.41)	(858,739.14)	(2,030,470.41)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(17,173,601.68)	(19,476,623.62)	(17,131,256.68)	(19,436,123.62)
ค่าใช้จ่ายอื่น :				
ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	(111,575.35)	(30,000,000.00)	(111,575.35)	(30,000,000.00)
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(10,395,024.57)	(42,238,376.50)	(10,352,679.57)	(42,197,876.50)
ต้นทุนทางการเงิน	(7,464,798.30)	(7,396,857.92)	(7,806,305.11)	(7,396,857.92)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(17,859,822.87)	(49,635,234.42)	(18,158,984.68)	(49,594,734.42)
(ค่าใช้จ่าย)รายได้ภาษีเงินได้	18 (59,832.36)	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(17,919,655.23)	(49,635,234.42)	(18,158,984.68)	(49,594,734.42)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(17,919,655.23)	(49,635,234.42)	(18,158,984.68)	(49,594,734.42)
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(17,919,655.23)	(49,635,234.42)	(18,158,984.68)	(49,594,734.42)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
	(17,919,655.23)	(49,635,234.42)	(18,158,984.68)	(49,594,734.42)
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(17,919,655.23)	(49,635,234.42)	(18,158,984.68)	(49,594,734.42)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
	(17,919,655.23)	(49,635,234.42)	(18,158,984.68)	(49,594,734.42)
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	33 (0.00)	(0.01)	(0.00)	(0.01)

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ)



(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายวิชัย สัจจะหยุดภัย)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/สอบทานแล้ว)

หน่วย : บาท

		งบการเงินรวม			
หมายเหตุ	ทุนที่ออกและ	ส่วนเกิน(ต่ำ)	กำไร(ขาดทุน)สะสม		รวมส่วนของ
	ชำระแล้ว	กว่ามูลค่าหุ้น	จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	ผู้ถือหุ้น
			ทุนสำรอง		
			ตามกฎหมาย		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	3,183,720,689.10	(1,822,691,440.42)	-	(999,486,200.69)	361,543,047.99
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด					
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดสามเดือน	-	-	-	(49,635,234.42)	(49,635,234.42)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(49,635,234.42)	(49,635,234.42)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	3,183,720,689.10	(1,822,691,440.42)	-	(1,049,121,435.11)	311,907,813.57
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	3,183,720,689.10	(1,822,691,440.42)	-	(1,135,043,480.84)	225,985,767.84
เพิ่มหุ้นสามัญ	25 35,648,147.50	(33,451,295.36)	-	-	2,196,852.14
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด					
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดสามเดือน	-	-	-	(17,919,655.23)	(17,919,655.23)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(17,919,655.23)	(17,919,655.23)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	3,219,368,836.60	(1,856,142,735.78)	-	(1,152,963,136.07)	210,262,964.75

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ)



(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายวิชัย ลีจจะหยุดภัย)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/สอบทานแล้ว)

หน่วย : บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	หมายเหตุ	ทุนที่ออกและ	ส่วนเกิน(ต่ำ)	กำไร(ขาดทุน)สะสม		รวมส่วนของ
		ชำระแล้ว	กว่ามูลค่าหุ้น	จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	ผู้ถือหุ้น
				ทุนสำรอง		
				ตามกฎหมาย		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567		3,183,720,689.10	(1,822,691,440.42)	-	(1,063,315,969.95)	297,713,278.73
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด						
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดสามเดือน		-	-	-	(49,594,734.42)	(49,594,734.42)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด		-	-	-	-	-
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		-	-	-	(49,594,734.42)	(49,594,734.42)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567		3,183,720,689.10	(1,822,691,440.42)	-	(1,112,910,704.37)	248,118,544.31
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568		3,183,720,689.10	(1,822,691,440.42)	-	(1,199,300,416.72)	161,728,831.96
เพิ่มหุ้นสามัญ	25	35,648,147.50	(33,451,295.36)	-	-	2,196,852.14
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด						
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดสามเดือน		-	-	-	(18,158,984.68)	(18,158,984.68)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด		-	-	-	-	-
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		-	-	-	(18,158,984.68)	(18,158,984.68)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568		3,219,368,836.60	(1,856,142,735.78)	-	(1,217,459,401.40)	145,766,699.42

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ)



(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายวิชัย ล้างจะเหตุย)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/สอบทานแล้ว)

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(17,919,655.23)	(49,635,234.42)	(18,158,984.68)	(49,594,734.42)
ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
การปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	59,832.36	-	-	-
ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย	348,725.09	362,217.48	348,725.09	362,217.48
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายสินทรัพย์	17.00	(205,222.02)	17.00	(205,222.02)
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายที่ดินรอพัฒนา	9,861,587.88	-	9,861,587.88	-
ค่าเพื่อการด้อยค่าต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (โอนกลับ)	49,000.00	-	49,000.00	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(6,530,988.61)	-	(6,530,988.61)	-
ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	111,575.35	30,000,000.00	111,575.35	30,000,000.00
(โอนกลับ)ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนา	(9,861,587.88)	-	(9,861,587.88)	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	242,439.30	231,304.41	242,439.30	231,304.41
ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียม	7,404,262.44	7,396,857.92	7,745,769.25	7,396,857.92
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(16,234,792.30)	(11,850,076.63)	(16,192,447.30)	(11,809,576.63)
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(1,398,519.53)	(150,903.81)	(1,398,519.53)	(150,903.81)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(2,703,225.20)	(2,931,497.31)	(2,703,225.20)	(2,931,497.31)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	49,353.42	36,494.01	49,353.42	36,494.01
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	108,650.65	-	108,650.65
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	1,665,867.90	(1,387,744.82)	1,705,822.90	(1,425,344.82)
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(209,396.90)	(696,572.64)	(209,396.90)	(696,572.64)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(227,873.79)	189,767.71	(230,333.79)	187,367.71
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	92,927.33	-	92,927.33
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(19,058,586.40)	(16,588,955.51)	(18,978,746.40)	(16,588,455.51)
จ่ายภาษีเงินได้	(1,369,966.06)	(263,464.73)	(1,360,186.88)	(263,464.73)
รับคืนภาษีเงินได้	-	60,513.97	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(20,428,552.46)	(16,791,906.27)	(20,338,933.28)	(16,851,920.24)

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายวิชัย สังข์จะหุตชัย)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/สอบทานแล้ว)

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกันเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(5,046,713.09)	(13,714,476.88)	(5,046,713.09)	(13,714,476.88)
เงินสืบทอดจากการจำหน่ายสินทรัพย์	-	299,065.42	-	299,065.42
เงินสืบทอดจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	78,772,582.00	-	78,772,582.00	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(44,551.76)	(10,926,120.09)	(44,551.76)	(10,926,120.09)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์	(385,949.00)	(101,799.80)	(385,949.00)	(101,799.80)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	(4,091.24)	(998,786.71)	(4,091.24)	(998,786.71)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)จากกิจกรรมลงทุน	73,291,276.91	(25,442,118.06)	73,291,276.91	(25,442,118.06)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสืบทอดหุ้นกู้แปลงสภาพ	17,539,000.00	-	17,539,000.00	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	(50,000,000.00)	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(436,809.88)	(557,806.74)	(436,809.88)	(557,806.74)
ดอกเบี้ยจ่าย	(1,002,654.26)	(942,193.26)	(1,980,571.96)	(942,193.26)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	16,099,535.86	(1,500,000.00)	(34,878,381.84)	(1,500,000.00)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	68,962,260.31	(43,734,024.33)	18,073,961.79	(43,794,038.30)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	33,399,810.54	149,009,219.70	24,631,937.62	55,163,330.55
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	102,362,070.85	105,275,195.37	42,705,899.41	11,369,292.25

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ)



(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายวิชัย สัจจะเหตุภัย)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/สอบทานแล้ว)

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย
ที่อยู่จดทะเบียนของบริษัท ตั้งอยู่เลขที่ 410/125-126 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง
กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย
บริษัทประกอบธุรกิจในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2. การดำเนินงานต่อเนื่องของกิจการ

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนมากกว่าสินทรัพย์หมุนเวียน จำนวน
125.44 ล้านบาท และ 219.93 ล้านบาท และขาดทุนสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2568 จำนวน
17.92 ล้านบาท และ 18.16 ล้านบาท ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามลำดับ และกระแสเงินสดจาก
กิจกรรมดำเนินงานติดลบสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันเดียวกัน เป็นจำนวน 20.63 ล้านบาท รวมถึงมีผลประกอบการ
ขาดทุนสุทธิต่อเนื่องมาหลายปี ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ เป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่อง
ของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตามงบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานทางบัญชีที่ว่าบริษัทจะดำเนินงานอย่างต่อเนื่องโดย
ข้อสมมติฐานนี้ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารจัดการของบริษัท การจัดหาแหล่งเงินทุนหมุนเวียนรวมถึงแผนการ
ออกหุ้นกู้ และหากบริษัทไม่สามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่องอาจต้องปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ ให้แสดงในราคาที่ต้อง
จ่ายชำระได้และบันทึกหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและจัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินใหม่

3. เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

3.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล
โดยกลุ่มบริษัทเลือกนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัท ได้แสดงรายการใน
งบฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียว
กับงบการเงินประจำปี

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น
ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล จึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูล
ที่น่าเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้อ้างอิงไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับ
งบการเงินประจำปีล่าสุด

(ลงชื่อ)



(นายอภิชัย พันธุมาศ)

กรรมการตามอำนาจ



(ลงชื่อ)



(นายวิชัย สัจจะหัตถ์)

กรรมการตามอำนาจ

3.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ (ต่อ)

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นข้อมูลทางการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมาย
ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากข้อมูลทางการเงินฉบับภาษาไทยนี้

3.2 เกณฑ์ในการจัดข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาลนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกันกับการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่
31 ธันวาคม 2567 และได้รวมข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568
ของบริษัทและบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "บริษัทย่อย") ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้น		ประเภทธุรกิจ
	ของบริษัท (ร้อยละ)		
	2568	2567	
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัทโดยตรง</u>			
บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	99.99	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

4. นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงิน
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มใน
หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

5. การใช้วิจารณญาณ การประมาณการและนโยบายการบัญชี

ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้มีการใช้วิจารณญาณและการประมาณการในการถือปฏิบัติ
ตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชี
วิธีการคำนวณและแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการซึ่งอาจมีความไม่แน่นอนนั้นไม่แตกต่างจากที่ได้อธิบาย
ไว้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

KC

PROPERTY
บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายวิชัย สัจจะเหตุทัย)

6. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่าย ส่วนหนึ่งของบริษัทเกิดจากรายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัทหรือสามารถควบคุมบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญในการตัดสินใจด้านการเงินหรือการดำเนินงานของบริษัท

6.1 ลักษณะของความสัมพันธ์กับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นดังนี้

ลำดับ	บุคคลหรือกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	นโยบายราคา
1.	บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	บริษัทย่อยโดยการถือหุ้นโดยตรง	เงินกู้ยืมระยะสั้น	อัตราดอกเบี้ยเงินฝากเฉลี่ย 5 ธนาคาร ร้อยละ 1.52 - 1.67 ต่อปี

6.2 รายการและจำนวนเงินด้านงบฐานะการเงินกับกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 เป็นดังนี้

ชื่อบริษัท/ประเภทรายการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)			
	1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 มีนาคม 2568
บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	85,000,000.00	-	(50,000,000.00)	35,000,000.00
ดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	636,410.89	341,506.81	(977,917.70)	-
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ย				
ค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	85,636,410.89	341,506.81	(50,977,917.70)	35,000,000.00

6.3 รายการและจำนวนเงินด้านงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567

ประเภทรายการ/ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567
ดอกเบี้ยจ่าย - บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	341,506.81	-
รวม	341,506.81	-

6.4 ค่าตอบแทนกรรมการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	3,026,651.00	3,644,337.00
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	98,480.06	45,255.47
รวม	3,125,131.06	3,689,592.47

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายวิชัย ตั้งจะเหตุทัย)



บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
เงินสด	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00
เงินฝากกระแสรายวัน	21,713,109.20	19,712,997.24	21,712,109.20	19,711,997.24
เงินฝากออมทรัพย์	80,287,204.03	13,325,055.68	20,632,032.59	4,558,182.76
เงินฝากประจำ	221,757.62	221,757.62	221,757.62	221,757.62
รวม	102,362,070.85	33,399,810.54	42,705,899.41	24,631,937.62

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.125 ถึงร้อยละ 0.25 ต่อปี

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	3,602,284.07	864,816.64
อื่น ๆ	155,226.47	189,468.70
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3,757,510.54	1,054,285.34
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3,757,510.54	1,054,285.34

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ)



(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายวิชัย สัจจะหยุดภัย)

9. ลูกหนี้จากคดีความฟ้องร้องตัวแลกเงิน

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ลูกหนี้จากคดีความฟ้องร้องตัวแลกเงิน	330,507,794.68	330,507,794.68	329,232,906.68	329,232,906.68
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(330,507,794.68)	(330,507,794.68)	(329,232,906.68)	(329,232,906.68)
รวม	-	-	-	-

ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ลูกหนี้จากคดีความฟ้องร้องตัวแลกเงินก่อนหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำนวนเงิน 329.23 ล้านบาท เกิดจากการที่อดีตกรรมการของบริษัท 2 ท่าน ที่เคยดำรงตำแหน่งกรรมการ ณ ขณะนั้น ได้นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายตัวแลกเงิน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2558 เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2558 จำนวนเงิน 394.42 ล้านบาท โดยได้มีการโอนเงินออกจากบัญชีธนาคารของบริษัทไปยังบัญชีธนาคารของบุคคลหนึ่ง จำนวนเงิน 393.14 ล้านบาทและได้มีการถอนเงินสดออกจากบัญชีธนาคารของบริษัท จำนวนเงิน 1.28 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 394.42 ล้านบาท โดยเงินดังกล่าวบริษัทได้รับคืนจากกรรมการบางส่วนในปี 2559 จำนวน 64.68 ล้านบาท คงเหลือจนถึงปัจจุบัน บริษัทยังไม่ได้รับคืน จำนวน 329.23 ล้านบาท และในปี 2560 บริษัทได้ยื่นฟ้องอดีตกรรมการบริหารของบริษัททั้ง 2 ท่าน และบุคคลอื่น 1 ราย เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายตัวแลกเงินระยะสั้นไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยบริษัทได้ฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายและดอกเบี้ย จำนวนเงิน 514.41 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2562 ศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้อดีตกรรมการบริหารทั้ง 2 ท่าน และบุคคลอื่น 1 ราย ร่วมกันชำระเงินต้น ดอกเบี้ยและค่าเสียหาย จำนวนเงินรวม 414.48 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับจากวันฟ้อง (วันที่ 5 เมษายน 2560) โดยบริษัทยื่นอุทธรณ์ในส่วนค่าเสียหายที่ศาลเห็นว่าไม่ใช่ค่าเสียหายโดยตรง และศาลมีคำสั่งรับอุทธรณ์ไว้พิจารณาแล้ว

ในปี 2563 บริษัทได้นำเจ้าพนักงานบังคับคดีสำนักงานกรุงเทพมหานคร ดำเนินการบังคับคดียึดทรัพย์ของอดีตกรรมการ (จำเลยที่ 2) คือหุ้นสามัญของบริษัท เค.จี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอดีตกรรมการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ รวมจำนวน 302.20 ล้านหุ้น (หุ้นทั้งหมดคดีจำนำมีเจ้าหนี้บริมสิทธิทุกหุ้น) ปัจจุบันหุ้นสามัญดังกล่าว อยู่ในกระบวนการขายทอดตลาด

เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2563 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้อดีตกรรมการบริหารทั้ง 2 ท่าน ร่วมกันชำระเงิน 427.51 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นนับถัดจากวันที่ฟ้อง (5 เมษายน 2560) เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จ นอกจากนี้ แก้ให้เป็นตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียม ชันอุทธรณ์ให้เป็นพับ บริษัทและอดีตกรรมการยื่นฎีกา โดยบริษัทได้ยื่นฎีกาเฉพาะประเด็นค่าเสียหายที่ศาลอุทธรณ์ไม่วินิจฉัยให้ จำนวน 42.89 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยมีลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนเงิน 1.27 ล้านบาท เป็นการเรียกร้องค่าความเสียหายจากกรรมการบริษัท 2 ท่าน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 ที่ได้อนุมัติให้เข้าซื้อที่ดิน ทำให้บริษัทย่อยมีภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวนเงิน 1.27 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยคาดว่าจะไม่ได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว จึงได้พิจารณาดังค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น แล้วทั้งจำนวน ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินคดีอาญา

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(นายอภิรัช พันธุมาศ) (นายวิชัย สัจจะหยุดย)

10. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	21,858,918.92	21,858,918.92
งานระหว่างก่อสร้าง	84,241,379.96	83,306,382.46
ค่าสาธารณูปโภค	3,777,534.19	3,685,109.19
ค่าใช้จ่ายอื่นในโครงการ	13,506,200.67	13,115,680.50
ต้นทุนการกู้ยืม	340,057.60	340,057.60
รวมที่ดินและต้นทุนโครงการ คงเหลือ	123,724,091.34	122,306,148.67
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(4,430,289.75)	(4,381,289.75)
รวมที่ดินและต้นทุนโครงการสุทธิ	119,293,801.59	117,924,858.92

บริษัท ได้ทำสัญญาร่วมลงทุนกับบริษัทแห่งหนึ่งในการพัฒนาโครงการบ้านขาย ภายใต้ชื่อทางการค้า
เค.ซี. จำนวน 1 โครงการ ที่มีการขอจัดสรรและแบ่งโฉนดเป็นแปลงย่อยแล้วทั้งสิ้น 163 แปลง เนื้อที่ดินรวม
10 ไร่ 14.9 ตารางวา

การเปลี่ยนแปลงค่าเผื่อการลดมูลค่า ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย มีดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ยอดยกมา	4,381,289.75	6,796,044.23
บวก ตั้งเพิ่มระหว่างปี	49,000.00	737,779.76
หัก โอนกลับรายการระหว่างปี	-	(3,152,534.24)
ยอดคงเหลือ	4,430,289.75	4,381,289.75



(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(นายวิชัย สัจจะหยุดภัย)

11. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวม และ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	347,944,514.01	347,944,514.01
ลดลง (โอนขายทอดตลาด)	-	-
รวม ราคาทุน	347,944,514.01	347,944,514.01
หัก ค่าเพื่อการค้ายค่าสะสม	(90,425,172.78)	(90,425,172.78)
สุทธิ	257,519,341.23	257,519,341.23

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย เป็นที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 48 แปลง ที่ได้ถูกบังคับขายตามคำสั่งศาลจากการผิคนัดชำระหนี้เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน ตามหมายเหตุ 20 ปัจจุบันอยู่ระหว่างขายทอดตลาดโดยมีบางแปลงมีผู้จองซื้อแล้วและบางแปลงได้โดยกำหนดคนค้ายทอดตลาดแล้วแต่ยังขายไม่ได้ ดังนี้

ที่ดิน	จำนวน แปลง	ราคาทุน	ราคาบังคับขาย		ราคาทุนที่สูงกว่าราคา บังคับขาย
			ที่มีการ จองซื้อแล้ว	อยู่ในกระบวนการ ขายทอดตลาด	
กลุ่ม 1	45	267,250,869.08	-	178,121,090.00	(89,129,779.08)
กลุ่ม 2	2	5,680,193.70	4,384,800.00	-	(1,295,393.70)
กลุ่ม 3	1	75,013,451.23	-	380,765,000.00	-
	48	347,944,514.01	4,384,800.00	558,886,090.00	(90,425,172.78)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทบันทึกเงินรอรับจากการขายทอดตลาดในวันที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินแก่กรมบังคับคดี จำนวน 17.24 ล้านบาท และแสดงรายการในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายทั้งจำนวนเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันหนี้สินผิคนัดชำระ ตามหมายเหตุ 20



(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(นายวิชัย ลีจ๊ะเหตุทัย)

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

		หน่วย : บาท		
		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568		
ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนเรียกชำระแล้ว	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	วิธีราคาทุน
บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	30,000,000.00	99.99	29,999,980.00

13. ที่ดินรอการพัฒนา

หน่วย : บาท		
งบการเงินรวม และ		
งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ที่ดินรอการพัฒนา	162,987,058.03	162,987,058.03
หัก จำหน่าย	(98,634,169.88)	-
รวมที่ดินรอการพัฒนา	64,352,888.15	162,987,058.03
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	(41,300,000.00)	(51,161,587.88)
สุทธิ	23,052,888.15	111,825,470.15

การเปลี่ยนแปลงค่าเผื่อการด้อยค่า ที่ดินรอการพัฒนา มีดังนี้

หน่วย : บาท		
งบการเงินรวม และ		
งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ยอดยกมา	51,161,587.88	41,300,000.00
บวก ตั้งเพิ่มระหว่างปี	-	9,861,587.88
หัก โอนกลับรายการระหว่างปี	(9,861,587.88)	-
ยอดคงเหลือ	41,300,000.00	51,161,587.88

ในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัททำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 1 แปลง ราคา 99.00 ล้านบาท ได้รับเงินมัดจำ จำนวน 10.00 ล้านบาท ซึ่งแสดงรายการในหนี้สินที่เกิดจากสัญญา-หมุนเวียน ส่วนที่เหลือได้รับชำระแล้ว ในวันโอนกรรมสิทธิ์ คือวันที่ 16 มกราคม 2568 เกิดผลขาดทุนจากการขายจำนวน 9.86 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 9.86 ล้านบาท และบันทึกโอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนาดังกล่าว เมื่อได้โอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1 ปี 2568

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีที่ดิน จำนวน 1 แปลง ราคาทุน 54.30 ล้านบาท มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมที่มีการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด จำนวน 41.30 ล้านบาท

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
 (นายอภิชัย พันธุมาศ) (นายวิชัย สัจจะเหตุ)



14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม และ งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดินและ	สิทธิการใช้	ส่วนปรับปรุงสิทธิ	รวม
	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	ที่ดินและอาคาร	การใช้ระหว่างทำ	
มูลค่าสุทธิทางบัญชี :-				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	78,357,136.95	58,038,930.95	185,044,006.02	321,440,073.92
เพิ่มขึ้น	-	-	1,738,228.86	1,738,228.86
ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญา	-	(10,084,021.24)	-	(10,084,021.24)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	-	(719,910.93)	-	(719,910.93)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	78,357,136.95	47,234,998.78	186,782,234.88	312,374,370.61

ในวันที่ 1 ตุลาคม 2565 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเพื่อการพาณิชย์เป็นระยะเวลา 10 ปี และต่ออายุได้อีก 10 ปี รวมเป็น 20 ปี จำนวนมูลค่าเช่า 117.00 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทฯ ทำการบันทึกข้อตกลงเรื่องการต่อสัญญาเช่า ระบุว่าเมื่อครบกำหนดเวลาเช่าตามสัญญาเดิม บริษัทฯ สามารถเช่าที่ดินและอาคารต่อไปจากเดิมคราวละ 10 ปี เป็นคราวละ 15 ปี รวมเป็น 25 ปี รวมมูลค่าเช่า 147.00 ล้านบาท เพื่อมาปรับปรุงอาคารให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน โดยแบ่งสัดส่วนเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานของบริษัท 8.40 ส่วนและที่เหลือใช้เป็นพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าตามที่กล่าวในหมายเหตุ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สิทธิการใช้ที่ดินและอาคาร และส่วนปรับปรุงสิทธิการใช้งานระหว่างรวมจำนวน 234.02 ล้านบาท และจำนวน 243.08 ล้านบาท ตามลำดับ อยู่ระหว่างปรับปรุง

15. ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวม และ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
มูลค่าสุทธิทางบัญชี :-		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568		2,859,312.04
เพิ่มขึ้น		385,949.00
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย		(17.00)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด		(304,219.56)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568		2,941,024.48

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(นายอภิชัย พันธุมาศ)



(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(นายวิชัย สัจจะเหตุทัย)

16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

หน่วย : บาท	
งบการเงินรวม และ	
งบการเงินเฉพาะกิจการ	
มูลค่าสุทธิทางบัญชี :-	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	754,980.45
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับงวด	(44,505.53)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	710,474.92

17. สินทรัพย์สิทธิการใช้

หน่วย : บาท	
งบการเงินรวมและ	
งบการเงินเฉพาะกิจการ	
อาคารสำนักงาน	
มูลค่าสุทธิทางบัญชี :-	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	22,323,034.66
เพิ่มขึ้น	159,626.69
ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญา	(926,045.90)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(66,111.58)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	21,490,503.87

ในวันที่ 1 ตุลาคม 2565 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเพื่อการพาณิชย์ เป็นระยะเวลา 10 ปี และต่ออายุได้อีก 10 ปี รวมเป็น 20 ปี จำนวนมูลค่าเช่า 117.00 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทฯ ทำการบันทึกข้อตกลงเรื่องการต่อสัญญาเช่า ระบุว่าเมื่อครบกำหนดเวลาเช่าตามสัญญาเดิม บริษัทฯ สามารถเช่าที่ดินและอาคารต่อไปจากเดิมคราวละ 10 ปี เป็นคราวละ 15 ปี รวมเป็น 25 ปี รวมมูลค่าเช่า 147.00 ล้านบาท เพื่อมาปรับปรุงอาคารให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน โดยแบ่งสัดส่วนเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานของบริษัท 8.40 ส่วนและที่เหลือใช้เป็นพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าตามที่กล่าวในหมายเหตุ 14

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สินทรัพย์สิทธิการใช้ - อาคารสำนักงาน จำนวน 21.49 ล้านบาท และจำนวน 22.32 ล้านบาท ตามลำดับ อยู่ระหว่างปรับปรุง

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(นายอภิชัย พันธุมาศ) (นายวิชัย สัจจะหยุดภัย)

KC
PROPERTY
บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

18. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน	59,832.36	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	-	-
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	59,832.36	-	-	-

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 สามารถแสดงได้ดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(17,859,822.87)	(49,635,234.42)	(18,158,984.68)	(49,594,734.42)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (%)	20%	20%	20%	20%
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	(3,571,964.58)	(9,927,046.88)	(3,631,796.94)	(9,918,946.88)
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ :				
รายจ่ายอื่นที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	(282,630.45)	5,701,254.96	(282,630.45)	5,701,254.96
รายจ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี	621,326.64	2,283.36	621,326.64	2,283.36
รายได้อื่นที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	(3,278,515.30)	-	(3,278,515.30)	-
รายได้ที่ต้องรับรู้ภาษีเพิ่มเติม	7,474,746.68	(28,943.06)	7,474,746.68	(28,943.06)
ขาดทุนทางภาษีปัจจุบันที่ไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(955,503.12)	4,193,904.99	(955,503.12)	4,185,804.99
จำนวนภาษีของผลขาดทุนที่ยังไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	52,372.49	58,546.63	52,372.49	58,546.63
รวมผลกระทบทางภาษี	3,631,796.94	9,927,046.88	3,631,796.94	9,918,946.88
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	59,832.36	-	-	-

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชาติ พันธุมาศ) (นายวิชัย สัจจะหยุดภัย)

KC PROPERTY
บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
เจ้าหนี้การค้า	4,213,339.40	1,667,946.37	4,213,339.40	1,667,946.37
เจ้าหนี้ประมาณการค่าซ่อม	14,113,968.35	14,496,043.35	14,113,968.35	14,496,043.35
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	713,442.93	1,046,579.57	673,397.93	966,579.57
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	8,342,622.45	8,506,935.94	8,342,622.45	8,506,935.94
รวม	27,383,373.13	25,717,505.23	27,343,328.13	25,637,505.23

20. หนี้สินผิคนัดชำระ

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ตั๋วแลกเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	588,519,592.65	581,183,976.21
รวม หนี้สินผิคนัดชำระ	588,519,592.65	581,183,976.21

เป็นหนี้สินจากการผิคนัดชำระตั๋วแลกเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 1 แห่ง โดยในระหว่างงวด มียอดเคลื่อนไหว ดังนี้

	ยกมา	เพิ่มขึ้น	ลดลง	คงเหลือ
เงินต้น	350,000,000.00	-	-	350,000,000.00
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	235,247,260.21	7,335,616.44	-	242,582,876.65
รวม	585,247,260.21	7,335,616.44	-	592,582,876.65
หัก ชำระหนี้จากสินทรัพย์				
ที่ขายทอดตลาดได้	(4,063,284.00)	-	-	(4,063,284.00)
หนี้สินผิคนัดชำระคงเหลือ	581,183,976.21	7,335,616.44	-	588,519,592.65

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ)



บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายวิชัย สังฆะหุทัย)

20.1 หนี้สินผิคนัดสถาบันการเงิน 1 แห่ง เป็นหนี้ตัวแลกเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน อายุ 91 - 181 วัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 - 7.50 ต่อปี โดยเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2559 บริษัทไม่สามารถชำระคืนเงินต้นของตัวแลกเงินระยะสั้นสถาบันการเงินได้ และในปี 2560 บริษัทได้ถูกเจ้าหนี้ดังกล่าวดำเนินคดีฟ้องร้องให้ชำระคืนหนี้ พร้อมดอกเบี้ยค้างจ่าย โดยมีผลของคดี ดังนี้

เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้บริษัทชำระหนี้ตัวแลกเงินระยะสั้น จำนวน 350.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของจำนวนเงินตามตัวแลกเงินดังกล่าวนับแต่วันฟ้อง (วันที่ 16 มิถุนายน 2560) รวมเป็นจำนวนเงิน 365.62 ล้านบาท รวมถึงได้มีการดำเนินการบังคับคดียึดโฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ติดค้ำประกันหนี้เพื่อนำมาประกาศขายทอดตลาด โดยสำนักงานบังคับคดีกรุงเทพมหานคร 3 ปิดหมายยึดเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2561 และสำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการปิดหมายยึดเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2561

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้บริษัทชำระหนี้ตัวแลกเงินระยะสั้น จำนวน 350.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยผิคนัดในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปีของจำนวนเงินตามตัวแลกเงินดังกล่าวนับแต่วันผิคนัดเป็นต้นไป (วันที่ 11 เมษายน 2560) จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ นอกจากนี้ที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น

เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 ศาลฎีกาพิพากษายืนตามที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาปรับลดไว้ในอัตราดอกเบี้ยผิคนัดร้อยละ 8.50 ต่อปี ตามที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาปรับลดไว้ ส่วนประเด็นอื่นไม่อนุญาตให้ฎีกา

ปัจจุบันคืออยู่ระหว่างสำนักงานบังคับคดีกรุงเทพมหานคร 3 และสำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการยึดที่ดินที่เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน ประกาศขายทอดตลาดและมีผู้ประมูลซื้อที่ดินบางส่วนแล้ว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 11

เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2568 บริษัทได้ลงนามในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้กับเจ้าหนี้สถาบันการเงิน โดยตกลงการชำระหนี้จำนวน 405.00 ล้านบาท โดยบริษัทตกลงชำระเป็นงวด จำนวน 3 งวด ซึ่งครบกำหนดชำระงวดสุดท้ายคือ เดือนตุลาคม 2568 ทั้งนี้บริษัทได้วางเงินประกันการชำระหนี้ จำนวน 10.00 ล้านบาท ไว้ตั้งแต่ปี 2567 ซึ่งแสดงไว้ที่เงินประกันการชำระหนี้ผิคนัด



(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายวิชัย สัจจะหยุดภัย)

21. หุ้นกู้แปลงสภาพ

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2567 ของบริษัทได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกใหม่ของบริษัทต่อผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับบริษัท ในจำนวนเงินไม่เกิน 650 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้ทำสัญญาหุ้นกู้แปลงสภาพ เพื่อออกหุ้นกู้แปลงสภาพโดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ Advance Opportunities Fund VCC และ Advance Opportunities Fund I ซึ่งการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพจะดำเนินการตามเงื่อนไขที่กำหนดและเงื่อนไขหลักของหุ้นกู้แปลงสภาพดังนี้

ประเภทหุ้นกู้แปลงสภาพ	หุ้นกู้แปลงสภาพ ที่ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัท ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกัน
จำนวนต้นเงินรวมของหุ้นกู้แปลงสภาพ ทั้งหมด	ไม่เกิน 650 ล้านบาท โดยหุ้นกู้แปลงสภาพจะออกเป็นชุดดังต่อไปนี้: (1) หุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 1 (T1) มีมูลค่าไม่เกิน 200 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 20 ชุดย่อย ชุดละ 10 ล้านบาท (2) หุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 2 (T2) มีมูลค่าไม่เกิน 200 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 20 ชุดย่อย ชุดละ 10 ล้านบาท (3) หุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 3 (T3) มีมูลค่าไม่เกิน 250 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 25 ชุดย่อย ชุดละ 10 ล้านบาท
เงื่อนไขการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	บริษัทจะทยอยออกหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นชุด ๆ ทีละชุดตามลำดับ ตามความต้องการใช้เงินของบริษัท ทั้งนี้การออกหุ้นกู้แปลงสภาพอยู่ภายใต้ความสำเร็จของเงื่อนไขบังคับก่อน ซึ่งได้แก่ การได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขของหุ้นกู้แปลงสภาพ
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 2.5 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน นับจากวันที่ออก หุ้นกู้แปลงสภาพ
อายุหุ้นกู้แปลงสภาพ	3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 1
เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น	ชำระงวดเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ตามเงื่อนไขของหุ้นกู้แปลงสภาพ
ราคาแปลงสภาพ	ร้อยละ 90 ของราคาตลาด ราคาตลาดคำนวณจากราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้ ทั้งนี้ราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักคำนวณจากราคาปิด ถ่วงน้ำหนักด้วยปริมาณการซื้อขายในแต่ละวันทำการติดต่อกัน (“ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพลอยตัว” (“Floating Conversion Price”) ทั้งนี้ราคาแปลงสภาพจะต้องไม่ต่ำกว่า 0.01 บาทต่อหุ้น
ระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพ	ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพแต่ละชุดสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพได้ทุกวัน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพจนถึงเวลาปิดทำการของวันทำการก่อนวันครบกำหนดอายุหุ้นกู้แปลงสภาพ 7 วัน

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายวิชัย สัจจะหยุดภัย)

จำนวนหุ้นที่จัดสรรเพื่อ รองรับการแปลงสภาพ :	1,493,086,903 หุ้น
--	--------------------

การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงินกำหนดให้ ณ วันที่รับรู้เมื่อเริ่มแรก กิจการแยกประเภทเครื่องมือทางการเงินหรือองค์ประกอบของเครื่องมือทางการเงินโดยพิจารณาตามเนื้อหาเชิงเศรษฐกิจและค่านิยมหนี้สินทางการเงินและตราสารทุน

หุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวกำหนดราคาใช้สิทธิแปลงสภาพลอยตัว ("Floating Conversion Price") ทำให้จำนวนหุ้นที่เกิดขึ้นจากการแปลงสิทธิขึ้นอยู่กับราคาตลาดในอนาคต (Fixed - for - variable convertible debentures) ดังนั้นสิทธิในการเลือกแปลงสภาพจึงจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน

หุ้นกู้แปลงสภาพแสดงด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายจนกว่าจะมีการแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญหรือครบอายุการชำระคืนของหุ้นกู้ และสิทธิในการเลือกแปลงสภาพแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจนกว่าจะมีการใช้สิทธิในการแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้บันทึกหักจากหุ้นกู้แปลงสภาพ และตัดจำหน่ายตามอายุของหุ้นกู้แปลงสภาพ

การออกจำหน่ายหุ้นกู้แปลงสภาพและ การใช้สิทธิแปลงสภาพ

ในระหว่างงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวนเงินรวม 20 ล้านบาท และผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้ใช้สิทธิแปลงสภาพจำนวนเงินรวม 2.50 ล้านบาท โดยคิดเป็นจำนวนหุ้นที่ออกจากการใช้สิทธิแปลงสภาพ 50.92 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.70 บาท และคิดเป็นจำนวนทุนชำระแล้วที่บริษัทจดทะเบียนเพิ่มทุนเท่ากับ 35.64 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีหุ้นกู้แปลงสภาพและสิทธิในการเลือกแปลงสภาพสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สิทธิในการเลือก	
	หุ้นกู้แปลงสภาพ	แปลงสภาพ
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-
ออกจำหน่ายระหว่างปี	11,326,319.64	6,212,680.36
บวก ต้นทุนตัดจำหน่าย	129,181.86	-
หัก การใช้สิทธิแปลงสภาพ	(1,420,267.09)	(776,585.05)
ณ วันที่ 31 มีนาคม	10,035,234.41	5,436,095.31



บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายวิชัย สัจจะหยุดย)

22. หนี้สินตามสัญญาเช่า

มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่า และการเคลื่อนไหวสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และแสดงดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นงวด	68,405,811.34	70,681,547.09
ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญา	(17,541,055.83)	-
จ่ายชำระ	(436,809.88)	(2,275,735.75)
ยอดคงเหลือ ณ วันปลายงวด	50,427,945.63	68,405,811.34
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(581,910.57)	(2,398,129.12)
หนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิ	49,846,035.06	66,007,682.22

23. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 มีดังต่อไปนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		
ณ วันที่ 1 มกราคม	7,930,053.04	6,930,829.84
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :		
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	213,948.78	833,912.52
ต้นทุนดอกเบี้ย	47,913.66	165,310.68
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	8,191,915.48	7,930,053.04

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 แสดงรวมในรายการดังต่อไปนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	34,093.77	32,333.25
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	208,345.53	198,971.16
รวม	242,439.30	231,304.41



(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายวิชัย สังข์จะหฤทัย)

24. สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

25. ทุนเรือนหุ้น

รายการกระทบยอดจำนวนหุ้นสามัญ

จำนวนทุนชำระแล้วและส่วนเกิน(ค่า)กว่ามูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

	จำนวนหุ้น	มูลค่าหุ้น (บาท)	ทุนที่ชำระแล้ว (บาท)	ส่วนเกิน (ค่า) กว่า มูลค่าหุ้นสามัญ (บาท)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	6,041,259,316.00	4,228,881,521.20	3,183,720,689.10	(1,822,691,440.42)
ออกหุ้นใหม่จากการใช้สิทธิ				
แปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพ	-	-	35,648,147.50	(33,451,295.36)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	6,041,259,316.00	4,228,881,521.20	3,219,368,836.60	(1,856,142,735.78)

26. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติที่สำคัญ สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(1,417,942.67)	169,405.20
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,417,942.67	13,403,771.20
ขาดทุนจากการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ	(49,000.00)	-
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	7,417,953.96	12,260,176.73
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	858,739.14	1,295,827.55
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน	-	734,642.86
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	348,725.09	362,217.48



บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(นายวิชัย สัจจะหยุดทัย)

27. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบกองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 บริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 0.17 ล้านบาท และ 0.14 ล้านบาท ตามลำดับ

28. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทดำเนินงานในส่วนงานธุรกิจเดียว คือ ธุรกิจการพัฒนอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์เดียวในประเทศไทย ดังนั้น รายได้ กำไรและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวกับส่วนงานธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

29. เครื่องมือทางการเงิน

29.1 วัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

ฝ่ายบริหารเงินของกลุ่มบริษัทได้ติดตามและจัดการความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผ่านรายงานความเสี่ยงภายใน ซึ่งจะวิเคราะห์ความเสี่ยงตามระดับและขนาดของความเสี่ยง ความเสี่ยงเหล่านี้รวมถึงความเสี่ยงด้านตลาด (ตลอดจนความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย) ความเสี่ยงด้านเครดิต และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

29.2 ความเสี่ยงด้านตลาด

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดขึ้นจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทไม่มีสินทรัพย์ ซึ่งมีดอกเบี้ยเป็นสาระสำคัญรวมถึงมีเงินกู้ยืมเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่เป็นส่วนใหญ่ ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีความเสี่ยงจากค่าผันผวนของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว



บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายวิชัย สัจจะหยุดภัย)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีสาระสำคัญ สามารถจัดประเภทอัตราดอกเบี้ยและสามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ดังนี้

	งบการเงินรวม (ล้านบาท)				
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี		
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	80.51	-	-	21.85	0.125 - 0.25
เงินฝากประจำที่คิดการะค่าประกัน	36.28	-	-	-	1.05 - 2.25
รวม	116.79	-	-	21.85	138.64
หนี้สินทางการเงิน					
หนี้สินค้ำประกัน	588.52	-	-	-	8.50
หุ้นกู้แปลงสภาพและสิทธิในการเลือกแปลงสภาพ	-	15.47	-	-	10.53
หนี้สินตามสัญญาเช่า	0.58	3.05	46.80	-	10.53
รวม	589.10	18.52	46.80	-	654.42
งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี		
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี		
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	20.85	-	-	21.85	0.125 - 0.25
เงินฝากประจำที่คิดการะค่าประกัน	36.28	-	-	-	1.05 - 2.25
รวม	57.13	-	-	21.85	78.98
หนี้สินทางการเงิน					
หนี้สินค้ำประกัน	588.52	-	-	-	8.50
หุ้นกู้แปลงสภาพและสิทธิในการเลือกแปลงสภาพ	-	15.47	-	-	10.53
หนี้สินตามสัญญาเช่า	0.58	3.05	46.80	-	10.53
เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	35.00	-	-	-	1.52 - 1.67
รวม	624.10	18.52	46.80	-	689.42

29.3 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทที่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีนโยบายที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ โดยการไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้าจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด

กลุ่มบริษัทไม่มีการกระตุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมากราย ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้ที่รับเป็นเงินสด โดยรายการที่เกี่ยวข้องกับเงินสดหรือเทียบเท่าเงินสด กลุ่มบริษัทได้เลือกที่จะทำการขายกับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและมีความน่าเชื่อถือสูง

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(นายอภิรัช พันธุมส)



(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(นายวิรัช สังฆะกุล)

29.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัท มีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และเพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดที่ลดลง บริษัทมีแผนการแก้ไขโดยการเพิ่มทุนจดทะเบียน

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (ล้านบาท)			
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	27.38	-	-	27.38
หุ้นกู้แปลงสภาพ	-	10.03	-	10.03
สิทธิในการเลือกแปลงสภาพ	-	5.44	-	5.44
หนี้สินผิดนัดชำระ	588.52	-	-	588.52
หนี้สินตามสัญญาเช่า	0.58	3.05	46.80	50.43
รวม	616.48	18.52	46.80	681.80

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)			
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	27.34	-	-	27.34
หุ้นกู้แปลงสภาพ	-	10.03	-	10.03
สิทธิในการเลือกแปลงสภาพ	-	5.44	-	5.44
หนี้สินผิดนัดชำระ	588.52	-	-	588.52
หนี้สินตามสัญญาเช่า	0.58	3.05	46.80	50.43
เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	35.00	-	-	35.00
รวม	651.44	18.52	46.80	716.76

KC
PROPERTY
บริษัท เค.อี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K E PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายวิชัย สัจจะเหตุทัย)

29.5 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ส่วนใหญ่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม โดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ (หน่วย : ล้านบาท)				
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	82.53	-	82.53
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
สิทธิในการเลือกแปลงสภาพ	-	-	5.44	5.44

29.6 การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทุนนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนของเงินทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (เท่า)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (เท่า)	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	3.50	3.27	5.29	5.10

30. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

30.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาเช่า, บริการและที่ปรึกษา ซึ่งบริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายตามสัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 12.13 ล้านบาท

30.2 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทมีหนังสือค้ำประกันการก่อสร้างสาธารณูปโภค ที่ออกโดยธนาคารในนามบริษัท ซึ่งค้ำประกันโดยเงินฝากประจำที่มีภาระค้ำประกัน จำนวน 30.42 ล้านบาท

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ)



(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(นายวิชัย สัจจะหยุดทัย)

31. คดีความฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทมีคดีความฟ้องร้อง ดังนี้

31.1 บริษัทได้ดำเนินการร้องทุกข์ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ ให้ดำเนินคดีอาญากับอดีตผู้บริหารของบริษัทและผู้เกี่ยวข้องกรณีร่วมกันกระทำความผิดทุจริตยักยอกเงินจากการขายตั๋วแลกเงินและยินยอมให้บันทึกบัญชีไม่ถูกต้อง โดยส่งหนังสือแจ้งร้องทุกข์ จำนวน 2 ฉบับ ดังนี้

ฉบับที่ 1 เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2561 เพื่อดำเนินคดีกับอดีตกรรมการจำนวน 2 คน และอดีตพนักงานจำนวน 1 คน

ฉบับที่ 2 เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2561 เพื่อดำเนินคดีกับอดีตกรรมการจำนวน 2 คน และบุคคลภายนอกอีก 2 คน

ต่อมาบริษัทได้รับแจ้งผลการรับเรื่องจากกองคดีการเงินการธนาคารและการฟอกเงิน กรมสอบสวนคดีพิเศษ ว่าได้ดำเนินการรับเรื่องดังกล่าวข้างต้นไว้ดำเนินการสอบสวนเป็นคดีพิเศษที่ 151/2561 แล้วตามหนังสือแจ้งลงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2561

วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2566 กรมสอบสวนคดีพิเศษมีหนังสือแจ้งมายังบริษัทฯ ได้ทำการสอบสวนและรวบรวมพยานหลักฐานในคดีพิเศษดังกล่าวเสร็จสิ้นแล้ว โดยอธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษมีความเห็นควรส่งฟ้องผู้ต้องหาทั้ง 7 ราย โดยจะนัดผู้ต้องหาทั้ง 6 รายมาดำเนินการตามกฎหมายต่อไป ส่วนผู้ต้องหาบุคคลภายนอก 1 รายกำลังออกหมายจับ

วันที่ 16 กรกฎาคม 2567 สำนักงานอัยการพิเศษฝ่ายคดีพิเศษ 1 มีหนังสือแจ้งความคืบหน้าในการดำเนินคดี ดังนี้

1) ได้ยื่นฟ้องอดีตกรรมการ 3 คน ในคดีอาญาหมายเลขดำที่ อ.1891/2567

2) ได้ยื่นฟ้องอดีตกรรมการ 1 คน ในคดีอาญาหมายเลขดำที่ อ.2074/2567

3) ผู้ต้องหาอีก 2 ราย ยังไม่ได้ตัวมาฟ้องคดี พนักงานอัยการได้ดำเนินการตามกฎหมายต่อไปแล้ว

เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2567 ศาลให้รวมการพิจารณาคดี อ.1891/2567 และ อ.2074/2567 ให้รวมเป็นคดีอาญาหมายเลขดำที่ อ.1891/2567 และบริษัทได้ยื่นคำร้องและศาลอนุญาตให้เข้าร่วมเป็นโจทก์ กำหนดนัดตรวจพยานหลักฐานและกำหนดสืบพยานในวันที่ 26 พฤษภาคม 2568



(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายวิชัย สัจจะเหตุภัย)

31.2 บริษัทได้ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อกองบังคับการปราบปราม ตามบันทึกคำร้องต่อกองบังคับการปราบปราม ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2561 ให้ดำเนินการคดีอาญากับอดีตผู้บริหารของบริษัทกับพวก ดังนี้

- คดีความที่ 1 คดีที่อดีตผู้บริหารกับพวกร่วมกันทุจริตในการซื้อที่ดินจำนวน 10 โฉนด และอีก 2 โฉนด รวมเป็น เนื้อที่ดิน จำนวน 48 ไร่ 2 งาน 89 ตารางวา ตำบลสามเรือน อำเภอบางปะอิน จังหวัด พระนครศรีอยุธยา ในราคา 190.00 ล้านบาท
- คดีความที่ 2 เดิมคดีนี้มีมติให้ชะลอการดำเนินคดี จนกว่าจะรวบรวมพยานหลักฐานได้ ซึ่งต่อมา เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2565 มีมติอนุมัติให้ดำเนินคดีกับ อดีตกรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทได้รวบรวมพยานหลักฐานและแจ้งความร้องทุกข์ กับอดีตผู้บริหาร(ซึ่งเป็นกรรมการบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด) กับพวกร่วมกันทุจริตขายที่ดิน โฉนดเลขที่ 281085, 281088 ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ของบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ของบริษัทขายให้กับบริษัท เคเจ แอสเซท จำกัดในราคาซื้อขาย จำนวนเงิน 100.00 ล้านบาท ซึ่งบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัดได้รับชำระ ค่าซื้อขายที่ดิน จำนวนเงิน 83.50 ล้านบาท อันเป็นการขายที่ดินต่ำกว่าราคาประเมินอย่างมี นัยสำคัญ และร่วมกันทุจริตเบียดบังเงินของบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ด้วยการอนุมัติจัดทำ สัญญานายหน้าอันเป็นเท็จ
- คดีความที่ 3 คดีที่อดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องร่วมกันทุจริตมีมติรับที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ข) เลขที่ 21, 61, 169, 609, 639, 691, 704 และ 706 ตำบลหนองล่อง อำเภอป่าซาง จังหวัดลำพูน จำนวน 8 แปลง เนื้อที่รวม 120 ไร่ 1 งาน 80 ตารางวา มาตีใช้ชำระหนี้ ในจำนวน เงิน 61.50 ล้านบาท และวันที่ 14 มีนาคม 2559 บริษัทโดยอดีตผู้บริหารได้จดทะเบียนรับโอน กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองตามที่ดินดังกล่าว แต่ปรากฏว่าที่ดินไม่มีตำแหน่งที่ตั้งที่ดินที่ บริษัทจะเข้าไปพัฒนาโครงการได้
- คดีความที่ 4 คดีที่อดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องร่วมกันทุจริตในการขายที่ดิน โฉนดเลขที่ 1614 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ในราคา 26.00 ล้านบาท ในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าว ไม่มีการรับชำระราคาที่ดินครบตามสัญญาซื้อขายที่ดิน แต่บริษัททำการโอนกรรมสิทธิ์ออกไป และอดีตผู้บริหารของบริษัทในฐานะกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ซึ่งเป็น บริษัทย่อยของบริษัท ได้ทำการซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวคืนจากบุคคลภายนอกจำนวน 26.00 ล้านบาท

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(นายวิชัย สัจจะเหตุทัย)

ปัจจุบัน กองบังคับการปราบปรามการกระทำความผิดเกี่ยวกับอาชญากรรมทางเศรษฐกิจ ได้ออกเลขเป็นคดีอาญาแล้ว และอยู่ระหว่างการสอบสวนของพนักงานสอบสวน รายละเอียดดังนี้

คดีความที่ 1 ออกเป็นคดีอาญาเลขที่ 19/2564 เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2564

คดีความที่ 2 ออกเป็นคดีอาญาเลขที่ 16/2565 เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2565

คดีความที่ 3 ออกเป็นคดีอาญาเลขที่ 9/2564 เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2564

คดีความที่ 4 ออกเป็นคดีอาญา เลขคดี 20/2564 เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2564

ทั้ง 4 คดี อยู่ระหว่างสอบสวน บริษัทได้เข้าให้ปากคำเพิ่มเติมกับพนักงานสอบสวน เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2567

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้รับหนังสือแจ้งความต่อนายการสอบสวนคดีอาญา ว่า เห็นสมควรให้ส่งฟ้อง ไปยังอัยการ ในคดีอาญาเลขที่ 9/2564 ส่วนคดีอาญา จำนวน 3 คดีที่เหลืออยู่ระหว่างสอบสวน

31.3 บริษัทถูกลูกบ้านในโครงการบ้านจัดสรร โครงการหนึ่ง ฟ้องร้องเรียกเงินชดเชยจากการไม่จัดให้มีสาธารณูปโภค ให้ครบถ้วนตามตามสัญญาซื้อขาย จำนวน 3 คดี ที่อยู่ในกระบวนการศาลอุทธรณ์ จำนวน 2 คดี และศาลฎีกา จำนวน 1 คดี ซึ่งบริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น รวมจำนวน 33.59 ล้านบาทไว้ในงบการเงินของบริษัทแล้วรายละเอียดดังนี้

31.3.1 ในวันที่ 16 มิถุนายน 2564 บริษัทถูกลูกบ้านจำนวน 10 สัญญา ของโครงการจัดสรรบ้านขาย ฟ้องร้องคดีคำที่ ผบ 932/2564 โดยศาลชั้นต้นพิพากษาให้ฟ้องในเรื่องที่โจทก์ฟ้องร้องให้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งสโมสร สระว่ายน้ำและฟิตเนส ซึ่งถือว่าเป็นสาธารณูปโภคโครงการให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ โดยบริษัทได้จัดให้มีบริการ ลูกบ้านแล้ว แต่ในการขอจัดสรรโครงการดังกล่าวไม่ได้มีระบุถึงส่วนกลางที่จะต้องส่งมอบเป็นกรรมสิทธิ์นิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรฯ

และต่อมาโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์และในวันที่ 19 กันยายน 2566 ผลของศาลอุทธรณ์ กลับคำสั่งศาลชั้นต้นและให้ บริษัทชดเชยค่าเสียหายแก่โจทก์คนละ 1.5 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 15 ล้านบาท ปัจจุบันรอฟังคำพิพากษาศาลฎีกา อย่างไรก็ตาม บริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น จำนวน 15 ล้านบาทไว้ในงบการเงินของบริษัทแล้ว รวมถึงได้มีการวางเงินเป็นหลักประกันคดีไว้ต่อศาล จำนวน 15.36 ล้านบาท

31.3.2 ในวันที่ 17 สิงหาคม 2566 บริษัทถูกลูกบ้านจำนวน 17 สัญญาของโครงการจัดสรรบ้านขาย ฟ้องร้องคดีคำที่ ผบ 712/2566 โดยศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทฯ ชดเชยค่าเสียหายแก่โจทก์เป็นจำนวน 10 สัญญาที่ไม่ซ้ำกับ คดีที่ 31.3.1 สัญญาละ 1.5 ล้านบาท แก่โจทก์ รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 15 ล้านบาท ปัจจุบัน รอฟังคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น จำนวน 15.00 ล้านบาท ไว้ในงบการเงินของบริษัทแล้ว

31.3.3 ในวันที่ 28 ธันวาคม 2566 บริษัทถูกลูกบ้านจำนวน 35 สัญญา ฟ้องร้องคดีคำที่ ผบ1254/2566 เกี่ยวกับเรื่อง พ.ร.บ. คู่สมรสคู่บริโภค, ผิดสัญญา, เรียกค่าเสียหาย โดยศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทฯ ชดเชยค่าเสียหายแก่โจทก์เป็นรายสัญญา สัญญาละ 0.10 ล้านบาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 3.50 ล้านบาท และดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี นับแต่วันฟ้อง ปัจจุบัน รอฟังคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ บริษัทฯ ได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น จำนวน 3.61 ล้านบาท ไว้ในงบการเงินของบริษัทแล้ว



บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

(ลงชื่อ)

กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(ลงชื่อ)

กรรมการตามอำนาจ

(นายวิชัย สังข์จะหฤทัย)

31.4 เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2565 บริษัทได้ดำเนินการฟ้องร้องในคดีแพ่ง คดีหมายเลขดำที่ พ.5232/2565 กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ร่วมกับพวกรวม 24 คน ร่วมกันกระทำการฝ่าฝืนต่อพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ใช้กลฉ้อฉลเพื่อออกตั๋วแลกเงิน โดยไม่มีอำนาจและไม่ชอบด้วยกฎหมายใช้กลฉ้อฉลเพื่อนำทรัพย์สินของบริษัทไปจดจำนองโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและออกหนังสือรับสภาพหนี้ทั้งที่ไม่มีมูลหนี้เป็นการละเมิดต่อบริษัท ทำให้บริษัทได้รับความเสียหายต้องตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาลแพ่ง (ตามหมายเหตุข้อ 20.1) และต้องสูญเสียทรัพย์สินจากการถูกยึดทรัพย์บังคับจำนอง (ตามหมายเหตุข้อ 11) จำเลยทั้งหมดจึงต้องร่วมกันชดเชยค่าเสียหายแก่บริษัทรวมจำนวนทุนทรัพย์ 1,431.65 ล้านบาท ทั้งนี้จำเลยดังกล่าวข้างต้น 7 ใน 24 คน เป็นอดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้อง อยู่ระหว่างถูกบริษัทดำเนินการร้องทุกข์ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ ให้ดำเนินคดีอาญากรณีร่วมกันกระทำความผิดทุจริตยักยอกเงินจากการขายตั๋วแลกเงินและยินยอมให้บันทึกบัญชีไม่ถูกต้อง ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 31.1

เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2568 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้อง คดีอยู่ระหว่างระยะเวลาอุทธรณ์

32. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

การแสดงรายการในงบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ ลงวันที่ 27 ตุลาคม 2566 เรื่อง กำหนดรายการย่อยที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ.2566 ได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีในงบการเงินที่นำมาเปรียบเทียบใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีของงวดปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้ การจัดประเภทรายการในงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นดังนี้

	หน่วย : บาท		
	งบการเงินรวม		
	ก่อนจัดประเภทใหม่	รายการจัดประเภท	หลังจัดประเภทใหม่
งบฐานะการเงิน			
เงินประกันการชำระหนี้ผิดนัด	-	10,000,000.00	10,000,000.00
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	10,000,000.00	(10,000,000.00)	-



(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายวิชัย สัจจะเหตุทัย)

33. ขาดทุนต่อหุ้น

หน่วย : บาท/หุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2567
ขาดทุนที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ				
ของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	(17,919,655.23)	(49,635,234.42)	(18,158,984.68)	(49,594,734.42)
จำนวนหุ้นสามัญที่ออก ณ วันที่ 1 มกราคม				
หุ้นที่ออกและชำระแล้ว 1,153.85 ล้านบาท	-	3,613,536,044.00	-	3,613,536,044.00
หุ้นที่ออกและชำระแล้ว 1,266.01 ล้านบาท	4,548,172,413.00	-	4,548,172,413.00	-
ผลกระทบจากหุ้นที่ออกจำหน่าย	-	419,946,204.15	-	419,946,204.15
ผลกระทบจากการใช้สิทธิแปลงสภาพ	10,632,885.47	-	10,632,885.47	-
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก				
(ขั้นพื้นฐาน) ณ วันที่ 31 มีนาคม	4,558,805,298.47	4,033,482,248.15	4,558,805,298.47	4,033,482,248.15
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.00)	(0.01)	(0.00)	(0.01)

ตราสารแปลงสภาพที่มีอยู่ ไม่ได้ทำให้ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานเพิ่มขึ้น ดังนั้นจึงไม่มีการแสดงกำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นปรับลด

34. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2568

KC

PROPERTY

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิรัช พันธุมาศ)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(นายวิชัย สัจจะเหตุทัย)